



Столыпинский

вестник

Научная статья

Original article

УДК 332.622

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА АПШЕРОНСК
PRICE ZONING OF THE TERRITORY OF THE CITY OF APSHERONSK

Сидельников Родион Сергеевич, студент IV курса, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет» (350044 Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Калинина, д. 13), тел. 8(988)5243539, sidelnikov.rodion@bk.ru

Дымов Денис Сергеевич, студент IV курса, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет» (350044 Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Калинина, д. 13), тел. 8(918)0292001, den.dymov.2000@mail.ru

Sidelnikov Rodion Sergeevich, 4th year student, Kuban State Agrarian University (350044 Russia, Krasnodar Territory, Krasnodar, Kalinina St., 13), tel. 8(988)5243539, sidelnikov.rodion@bk.ru

Dymov Denis Sergeevich, 4th year student, Kuban State Agrarian University (350044 Russia, Krasnodar Territory, Krasnodar, Kalinina St., 13), tel. 8(918)0292001, den.dymov.2000@mail.ru

Аннотация. Ценовое зонирование – это инструмент оценки территориального управления, налогообложения и эффективности землепользования в пределах территории населенного пункта. Ценовое зонирование земель населенных

пунктов может осуществляться для нужд администрации МО для понимания стоимости объектов недвижимости, дифференциации ставок земельного налога в землеустройстве и регулирования аренды. Ценовое зонирование способствует выявлению наиболее востребованные районы города. Формирование ценовых зон и их отображение на карте решает важные задачи территориального управления, налогообложения и оценки эффективности землепользования. Основной целью территориального регулирования цен является установление нормативной цены на землю, как инструмента регулирования земельных условий и формирование рынков земли. Важную роль в стоимости территории играет развитость инфраструктуры, удаленность от центра, транспортная доступность, функциональное назначение участка, экологическая обстановка и благоустройство территории. При аренде или купли-продажи земельных участков опираются прежде всего на ценовое зонирование. Оно влияет на ситуацию на рынке недвижимости, на основании которой могут приниматься решения, например, об изменении цен. В данной статье было произведено ценовое зонирование территории города Апшеронск. Обоснована актуальность изучения данного вопроса на современном этапе развития земельного рынка и рынка недвижимости. Представлено базовое понятие ценового зонирования территории населенного пункта. Сформулированы цели и основные этапы проведения мероприятий по осуществлению ценового зонирования территории и последующего формирования ценовых зон. Зонирование проводилось по удельным показателям кадастровой стоимости. В результате исследования данных была сформирована карта ценового зонирования территории города Апшеронск.

Annotation. Price zoning is a tool for assessing territorial administration, taxation and land use efficiency within the territory of a settlement. Price zoning of land in settlements can be carried out for the needs of the administration of the Moscow Region to understand the value of real estate, differentiate land tax rates in land management and regulate leases. Price zoning helps to identify the most popular areas of the city. The formation of price zones and their display on the map solves

important problems of territorial administration, taxation and land use efficiency assessment. The main goal of territorial price regulation is to establish a normative price for land as a tool for regulating land conditions and the formation of land markets. An important role in the cost of the territory is played by the development of infrastructure, remoteness from the center, transport accessibility, the functional purpose of the site, the ecological situation and landscaping. When renting or buying and selling land, they rely primarily on price zoning. It affects the situation in the real estate market, on the basis of which decisions can be made, for example, on price changes. In this article, price zoning of the territory of the city of Apsheronk was made. The relevance of studying this issue at the present stage of development of the land market and the real estate market is substantiated. The basic concept of price zoning of the territory of the settlement is presented. The goals and main stages of carrying out measures for the implementation of price zoning of the territory and the subsequent formation of price zones are formulated. Zoning was carried out according to specific indicators of cadastral value. As a result of the study of the data, a map of price zoning of the territory of the city of Apsheronk was formed.

Ключевые слова: ценовое зонирование, земельные участки, кадастровая стоимость, кадастровая оценка, удельный показатель кадастровой стоимости, публичная кадастровая карта.

Keywords: price zoning, land plots, cadastral value, cadastral valuation, specific indicator of cadastral value, public cadastral map.

Ценовое зонирование территории города – процесс формирования на территории города отдельных локальных зон на основе стоимостных показателей недвижимости [3]. Ценовое зонирование способствует выявлению наиболее востребованные районы города. Формирование ценовых зон и их отображение на карте решает важные задачи территориального управления, налогообложения и оценки эффективности землепользования. Стоимость земельного участка зависит от развития инфраструктуры,

удаленности от центра, наличия транспортной сети, экологической ситуации и развитости территории, функционального назначения участка [5, 7].

Цель оценочного зонирования – это отображение в семантическом и графическом виде информации о ситуации в ценовых зонах на момент определения кадастровой стоимости [1, 2].

Ценовое зонирование территории города Апшеронск в данной статье сформировано путем получения расчётного удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС). Удельный показатель кадастровой стоимости земли является основным показателем кадастровой оценки [4, 9].

Расчетный УПКС рассчитывается по формуле:

$$\text{УПКС} = \frac{\text{КС}}{\text{П}} \quad (1)$$

где УПКС – расчетный удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м;

КС – кадастровая стоимость, руб.

П – площадь, кв.м

Для равномерной выборки объектов оценки необходимо разделить территорию города Апшеронск на равные сектора (квадратная сетка). Далее в каждом секторе было выбрано по 5 земельных участков с одинаковым видом разрешенного использования. В данной статье ценовое зонирование было проведено по виду разрешенного использования земельного участка – под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

В результате получилось 40 секторов по 5 земельных участков в каждом секторе (рис. 1).

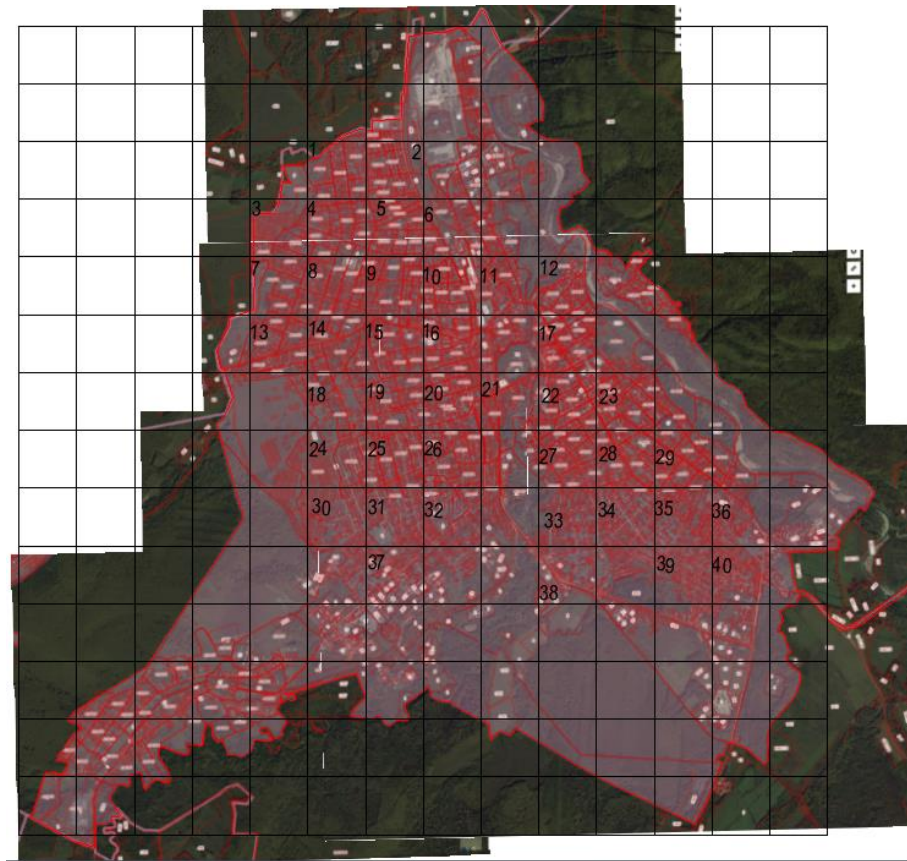


Рисунок 1 - Расположение сетки и выбранных земельных участков на территории г. Апшеронск

Вся информация по земельным участкам, собранная с публичной кадастровой карты, оформляется в таблицу [11]. С помощью собранной информации в таблице с легкостью можно сгруппировать зоны по УПКС (рис. 2).

Цвет и номер зоны	УПКС
1 зона	611,75 – 796,79
2 зона	796,79 – 981,84
3 зона	981,84 – 1166,89
4 зона	1166,89 – 1351,94

Рисунок 2 – Образование ценовых зон по УПКС г. Апшеронск (ИЖС)

Анализируя результаты группировки зон, мы видим, что было выделено 4 ценовые зоны. Минимальное значение УПКС на территории города

Апшеронск – 611,75 руб./кв.м., среднее значение – 981,84 руб./кв.м., максимальное значение – 1351,94 руб./кв.м.

На основании группировки зон по УПКС требуется все зоны обозначить штриховкой согласно своим значениям.

В результате проведения зонирования формируется карта ценового зонирования (рис. 3).

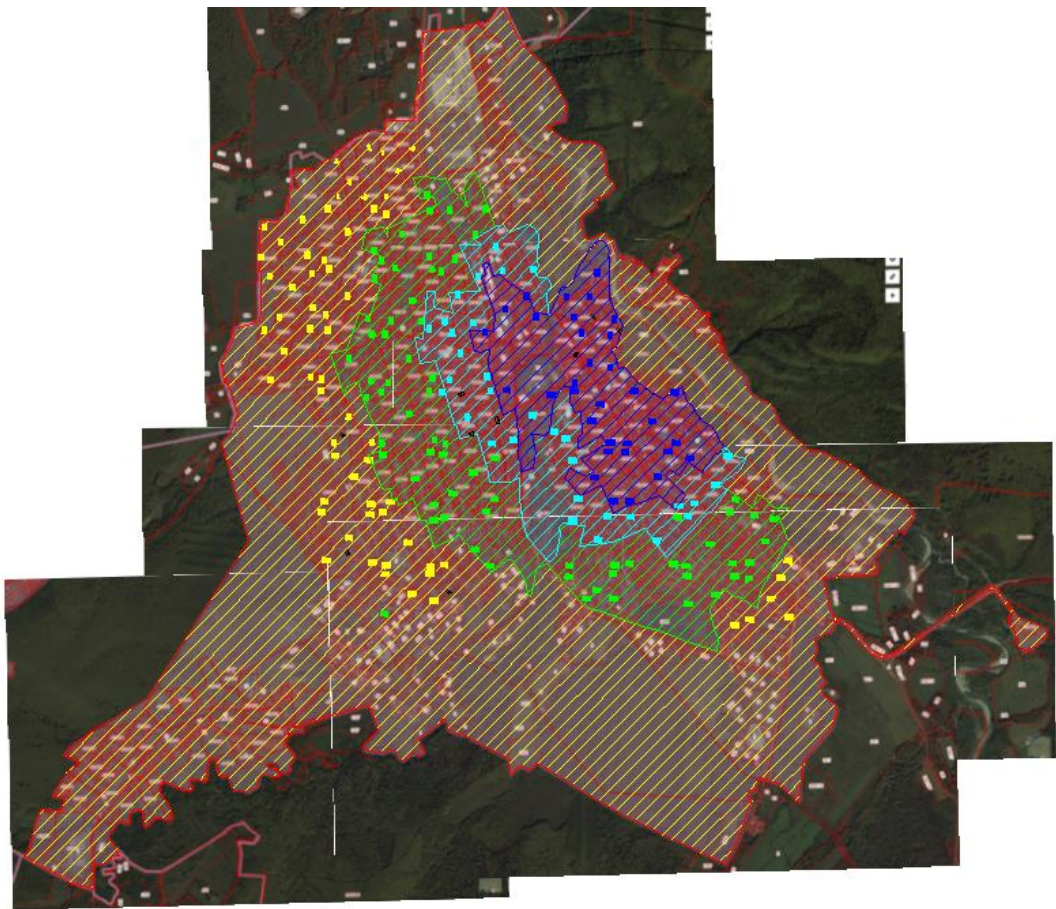


Рисунок 3 – Схема ценового зонирования территории г. Апшеронск

Анализируя полученное ценовое зонирование, можно отметить, что самые дорогие земельные участки под ИЖС находятся в четвертой зоне с УПКС 1166,89 – 1351,94 руб./кв.м.. Четвертая зона – центр города Апшеронск, поэтому она самая дорогая. Это обусловлено тем, что центр города гарантирует быстрый доступ к объектам социального и бытового значения, инфраструктуре [6, 10].

Таким образом, ценовое зонирование показывает нам, как местоположение, оснащение инженерными коммуникациями, транспортные сети, зоны отдыха и другое влияют на стоимость земельного участка. Оценочное зонирование очень важно при проведении кадастровой оценки, так как с помощью него оценивается эффективность землепользования.

Литература

1. О государственной кадастровой оценке: федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
2. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document-/cons_doc_LAW_217405/
3. Беляева Н. А. Подходы к ценовому зонированию объектов недвижимости на территории населенных пунктов / Н. А. Беляева, А. В. Дубровский // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2019. – Т. 1. – С. 31-35.
4. Генгерский И. А. Нормативно-правовое регулирование проведения кадастровой оценки земель / И. А. Генгерский, А. В. Матвеева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции, Краснодар, 23–24 апреля 2019 года. – Краснодар: Общество с ограниченной ответственностью "Эпомен", 2019. – С. 182-190.
5. Качан А. Д. Оспаривание результатов кадастровой оценки / А. Д. Качан, А. В. Матвеева // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов: Материалы всероссийской научно-практической конференции, посвященной 15-летию юбилею кафедры

землепользования и земельного кадастра Бурятского государственного университета, Улан-Удэ, 13–15 сентября 2018 года / Под общей редакцией В.Н. Хертуева, Л.О. Григорьевой. – Улан-Удэ: Бурятский государственный университет, 2018. – С. 189-193.

6. Перов А. Ю. Основы кадастра недвижимости: Учебное пособие / А. Ю. Перов, М. В. Сидоренко, А. В. Матвеева. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2020. – 66 с.
7. Хлевная А. В. Совершенствование кадастровой оценки объектов капитального строительства / А. В. Хлевная, М. Ю. Гапон // Современные фундаментальные и прикладные исследования. – 2015. – № 2(17). – С. 121-124.
8. Шагина М. Д. Развитие системы регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастра недвижимости / М. Д. Шагина, А. С. Сорокина, А. В. Хлевная // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : Сборник статей по материалам X Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 120-летию И. С. Косенко, Краснодар, 26–30 ноября 2016 года / Отв. за вып. А. Г. Кощаев. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2017. – С. 1756-1757.
9. Юдина Н. П. Ценовое зонирование территории г. Саратова / Н. П. Юдина // Вестник современных исследований. – 2018. – № 7.2(22). – С. 298-300.
10. Яроцкая Е. В. Основы оценки объектов недвижимости / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, Я. В. Зайцева. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2020. – 66 с.
11. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru/свободный>.

References

1. On the state cadastral valuation: feder. Law No. 237-FZ of July 3, 2016 [Electronic resource] // ConsultantPlus. – Access mode:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/

2. On the approval of guidelines on the state cadastral valuation: Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated May 12, 2017 No. 226 [Electronic resource] // Consultant Plus. – Access mode: http://www.consultant.ru/document-/cons_doc_LAW_217405/
3. Belyaeva N. A. Approaches to the price zoning of real estate objects on the territory of settlements / N. A. Belyaeva, A. V. Dubrovsky // Regulation of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, real estate valuation, ecology, technological solutions. - 2019. - Vol. 1. - pp. 31-35.
4. Gengersky I. A. Legal regulation of the cadastral valuation of land / I. A. Gengersky, A. V. Matveeva // Modern problems and prospects for the development of land and property relations: Collection of articles based on materials of the All-Russian Scientific and Practical Conference, Krasnodar , April 23–24, 2019. - Krasnodar: Limited Liability Company "Epomen", 2019. - P. 182-190.
5. Kachan A. D. Challenging the results of the cadastral valuation / A. D. Kachan, A. V. Matveeva // Land management, real estate cadastre and monitoring of land resources: Proceedings of the All-Russian scientific and practical conference dedicated to the 15th anniversary of the Department of Land Use and Land Cadastre of Buryat State University, Ulan-Ude, 13–15 September 2018 / Under the general editorship of V.N. Khertueva, L.O. Grigorieva. - Ulan-Ude: Buryat State University, 2018. - P. 189-193.
6. Perov A. Yu. Fundamentals of the real estate cadastre: Textbook / A. Yu. Perov, M. V. Sidorenko, A. V. Matveeva. – Krasnodar: Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilina, 2020. - 66 p.
7. Khlevnaya A. V. Improving the cadastral valuation of capital construction objects / A. V. Khlevnaya, M. Yu. Gapon // Modern fundamental and applied research. - 2015. - No. 2 (17). - S. 121-124.
8. Shagina M. D. Development of the system of registration of rights to real estate and the state real estate cadastre / M. D. Shagina, A. S. Sorokina, A. V.

- Khlevnaya // Scientific support of the agro-industrial complex: Collection of articles based on the materials of the X All-Russian Conference of Young Scientists dedicated to the 120th anniversary of I. S. Kosenko, Krasnodar, November 26–30, 2016 / Ed. for issue A. G. Koshchaev. – Krasnodar: Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilina, 2017. - S. 1756-1757.
9. Yudina N. P. Price zoning of the territory of Saratov / N. P. Yudina // Bulletin of modern research. - 2018. - No. 7.2(22). – S. 298-300.
 10. Yarotskaya E.V., Matveeva A.V., Zaytseva Ya.V. Fundamentals of real estate appraisal. – Krasnodar: Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilina, 2020. - 66 p.
 11. Public cadastral map [Electronic resource]. – Access mode: <http://pkk5.rosreestr.ru/free>.

© Сидельников Р.С., Дымов Д.С., 2022 Научный сетевой журнал «СтолЫПИНСКИЙ вестник» № 10/2022.

Для цитирования: Сидельников Р.С., Дымов Д.С. Ценовое зонирование территории города Апшеронск // Научный сетевой журнал «СтолЫПИНСКИЙ вестник» № 10/2022